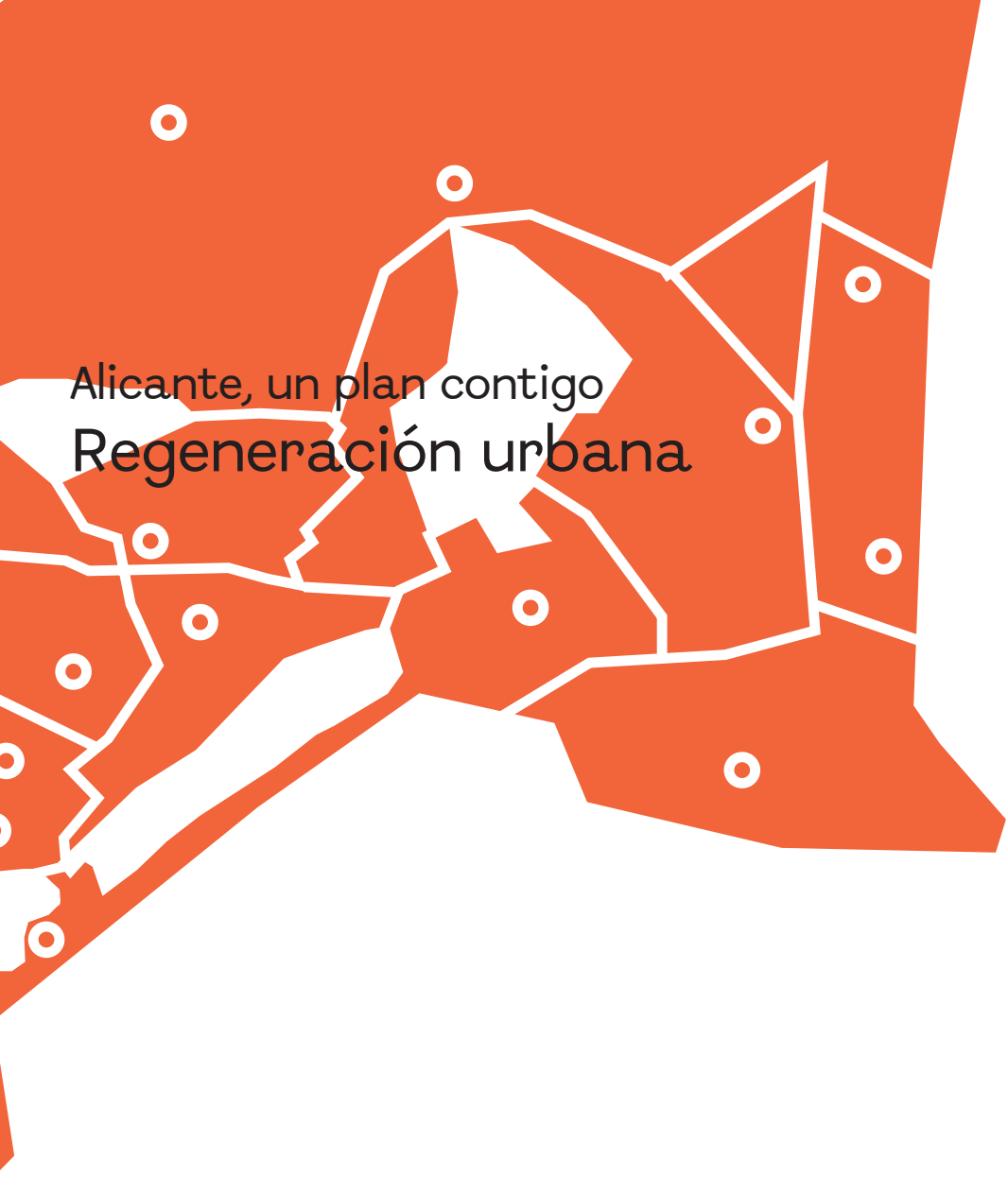


Alicante, un plan contigo

Regeneración urbana

"Alicante, un plan contigo" es el proceso de participación para el Plan General Estructural de Alicante.

Tras una primera fase centrada en la consulta previa, el Ayuntamiento de Alicante redacta el borrador de este Plan.

Aquí encontrarás las propuestas relacionadas con regeneración urbana que forman parte de esta versión.

Más información en
www.alicanteunplancontigo.es

Abril 2026

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Recomponer, reconectar y reactivar la ciudad existente

El Plan General Estructural se configura como una herramienta estratégica para la regeneración de la ciudad consolidada, actuando sobre sus estructuras físicas, sociales y funcionales con el objetivo de mejorar la cohesión territorial, la sostenibilidad y la calidad de vida de la ciudadanía.

La regeneración de la ciudad construida es un reto urbanístico complejo, distinto al de los nuevos desarrollos, que requiere estrategias adaptadas a cada contexto. Alicante presenta una morfología diversa y fragmentada, resultado de procesos históricos de expansión heterogéneos, lo que ha generado vacíos urbanos, áreas envejecidas y desigualdades en el acceso a servicios y equipamientos.

Entre los principales desafíos se encuentran la degradación del parque edificado, la fragmentación de los tejidos urbanos y la falta de conectividad y coherencia territorial. Al mismo tiempo, la ciudad ofrece oportunidades: zonas infrautilizadas susceptibles de reconversión, núcleos productivos con potencial de reactivación y espacios para integrar infraestructuras verdes que conecten y estructuren los barrios existentes.

El PGE establece estrategias que se desarrollarán mediante planes y proyectos, basadas en principios como la sostenibilidad, la movilidad eficiente, la integración social, la participación ciudadana y la eficiencia energética. Entre estos principios se incorpora también la perspectiva de género como enfoque transversal, orientado a promover una ciudad más inclusiva, segura y accesible, atendiendo a la diversidad de usos del espacio urbano.

Asimismo, el PGE reconoce la vivienda como elemento central de la regeneración urbana, impulsando tanto la generación de nueva vivienda como la rehabilitación del parque edificado existente, la mejora de su eficiencia energética y su adaptación a las necesidades actuales.

La normativa vigente ofrece un marco limitado para la transformación de la ciudad consolidada, por lo que el PGE se convierte en un instrumento clave para guiar la regeneración, traduciendo estrategias en planes, proyectos y colaboraciones público-privadas adaptadas a cada barrio.

Este dossier presenta estrategias específicas para los distintos ámbitos de la ciudad consolidada, donde el núcleo urbano convive con partidas rurales y núcleos de actividad productiva. En definitiva, el PGE busca recomponer, reconectar y reactivar la ciudad, transformando sus espacios en entornos más dinámicos, funcionales y sostenibles.

Suelo Urbanizado

Según la legislación urbanística vigente, se consideran zonas urbanizadas aquellos suelos que disponen de los servicios, infraestructuras, dotaciones y equipamientos necesarios para garantizar un uso urbano consolidado. Es decir, se trata de terrenos que han alcanzado un grado de urbanización adecuado, permitiendo que se puedan desarrollar edificaciones o actividades conforme a su destino sin necesidad de realizar previamente obras de urbanización. Además de los terrenos plenamente consolidados, se incluyen en esta categoría:

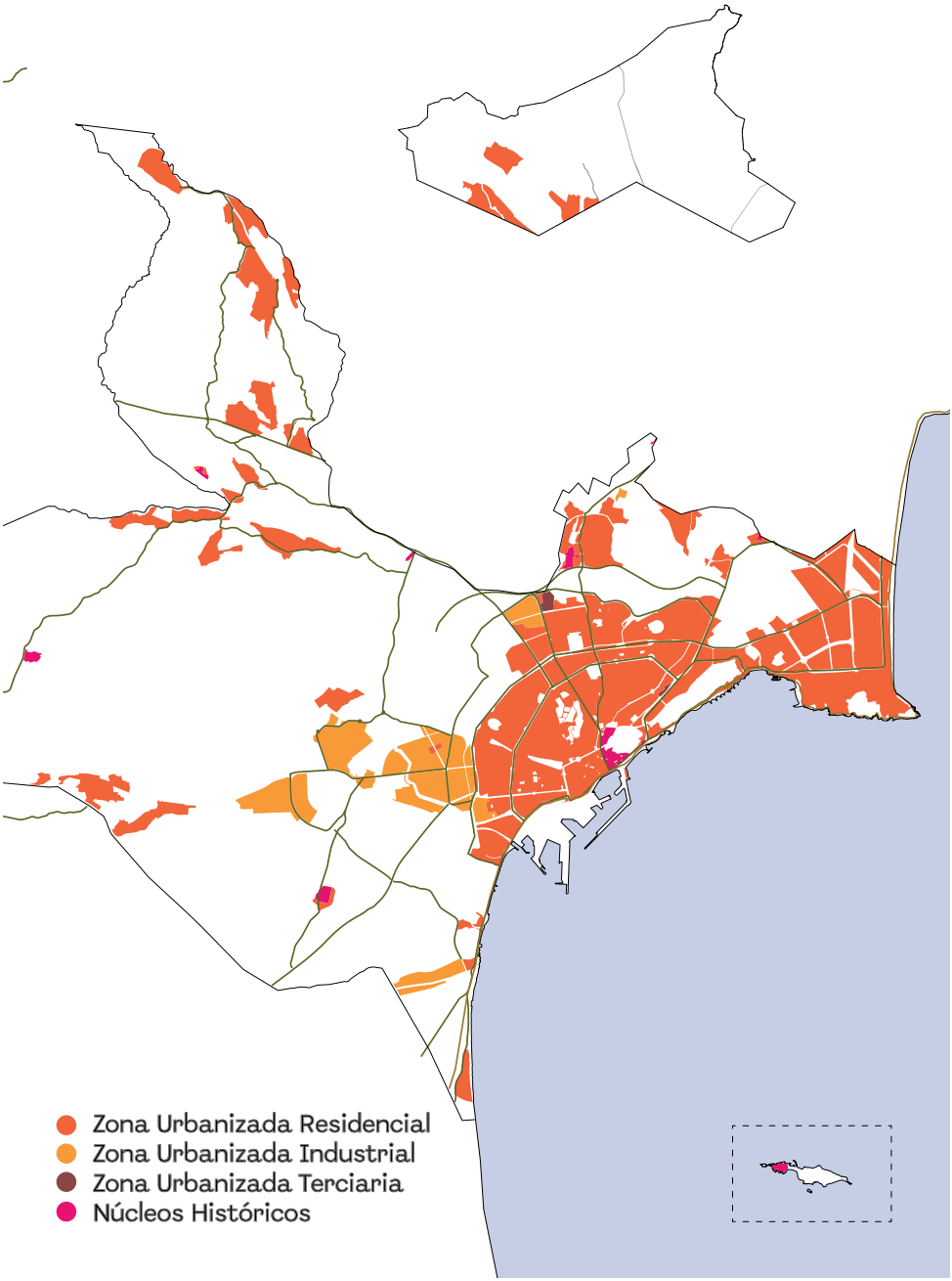
- Los terrenos contiguos a áreas urbanizadas, que permiten completar la trama urbana mediante pequeñas intervenciones, cerrando vacíos y mejorando la conectividad entre barrios.
- Los suelos del continuo urbano con déficits de urbanización, que requieren mejoras o rehabilitación para garantizar su funcionalidad, habitabilidad y sostenibilidad.

Estas zonas constituyen la base consolidada del tejido urbano, soportando los usos residenciales, terciarios, industriales o dotacionales ya implantados, y se configuran como soporte principal de las estrategias de regeneración, transformación y mejora urbana previstas en el PGE.

Asimismo, se incluyen como suelo urbanizado aquellos ámbitos en fase de programación o desarrollo que cuentan con planeamiento aprobado y obras próximas a iniciar, cuya ejecución se prevé antes de la aprobación definitiva del PGE. Esto permite que la planificación refleje tanto la realidad urbana existente como la inminente, asegurando que las estrategias de regeneración y mejora se apliquen sobre un tejido urbano consolidado y funcional.

El PGE zonifica el suelo urbanizado en grandes categorías según su uso predominante:

- Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Ámbitos principalmente residenciales con servicios, dotaciones y espacios públicos.
- Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN). Áreas de actividad industrial y logística, incluidos polígonos y sectores consolidados.
- Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR). Espacios de uso terciario, comercial, de servicios, oficinas y otras actividades productivas.
- Núcleos Históricos (ZUR-NH). Conjuntos urbanos de valor patrimonial e histórico, priorizando conservación, rehabilitación y revitalización funcional.


Zona Urbanizada Residencial
Zona Urbanizada Industrial
Zona Urbanizada Terciaria
Núcleos Históricos

Barrios del núcleo urbano

La nueva planificación estructural plantea un marco de actuaciones orientadas a mejorar el funcionamiento de la ciudad ya construida. Frente a los modelos tradicionales centrados en la expansión, el PGE sitúa el foco en la ciudad existente, reconociendo que su regeneración, adaptación y mejora constituyen uno de los retos más relevantes del planeamiento contemporáneo.

La estructura urbana de los barrios es el resultado de una evolución histórica por etapas, vinculada a los distintos procesos de crecimiento experimentados a lo largo del siglo XX. En ella se superponen tejidos de distinta procedencia, escala y lógica de ordenación: desde el núcleo histórico original hasta ensanches, desarrollos residenciales compactos y crecimientos periféricos ligados a procesos industriales, infraestructurales y de vivienda social. Muchos de estos barrios presentan una dotación limitada de espacios libres y equipamientos, configurando una ciudad heterogénea, compacta y con déficits estructurales significativos.

Intervenir en estos tejidos consolidados es delicado. Actuar sobre estructuras ya existentes implica afrontar derechos adquiridos, parcelaciones fragmentadas y limitaciones financieras, lo que dificulta la realización de transformaciones profundas. No obstante, es precisamente en estos ámbitos donde se concentran los principales déficits urbanos y donde las mejoras resultan más necesarias y socialmente relevantes.

Además, la elevada compacidad y la escasez de zonas verdes afectan a la calidad ambiental, la habitabilidad y la resiliencia climática de los barrios. Dado que las operaciones de esponjamiento a gran escala son complicadas, se proponen estrategias alternativas centradas en la reorganización del espacio urbano, la reducción del protagonismo del tráfico motorizado y la priorización de la movilidad peatonal y ciclista. Transformar progresivamente calles dominadas por vehículos en espacios de convivencia, paseo y estancia, junto con la incorporación de arbolado y vegetación, se convierte en una herramienta clave para mejorar el confort térmico y la calidad del aire.

En este marco, el PGE plantea un conjunto de estrategias orientadoras para la regeneración y reactivación de los barrios consolidados, que se estructuran en seis grandes líneas: Modelo policéntrico, Identificación de entornos sensibles, Regulación equilibrada del turismo, Revitalización de Núcleos Históricos, Operaciones de Regeneración Estructural (ORE) y Operaciones de Transformación Estructural (OTE).

Centro de Alicante

Líneas estratégicas en el núcleo urbano

1. Modelo policéntrico

El modelo de ciudad policéntrica propone que cada barrio funcione como una unidad urbana completa, integrando residencia, servicios, comercio, empleo y espacios de ocio. Este enfoque responde, en gran medida, a la necesidad de corregir los desequilibrios existentes en la distribución de equipamientos y oportunidades urbanas entre las distintas zonas del municipio. Reduce la dependencia de los desplazamientos motorizados, fortalece la vida cotidiana de proximidad y consolida centralidades locales activas, manteniendo la interconexión entre barrios y con el conjunto del municipio. Asimismo, se alinea con los principios de la ciudad de proximidad, en la que las necesidades cotidianas pueden satisfacerse a una distancia accesible a pie o en bicicleta.

La estructura policéntrica se articula mediante una red interconectada de centralidades urbanas, ejes verdes y corredores de actividad de barrio. Los ejes verdes incorporan naturaleza, actúan como corredores ecológicos y facilitan la movilidad activa (peatonal y ciclista), mientras que los ejes de barrio concentran servicios y comercio local, reforzando la cohesión urbana. La proximidad a nodos intermodales de transporte público permite integrar cada barrio en el sistema urbano y territorial, facilitando el acceso a la infraestructura verde y mejorando la eficiencia y sostenibilidad de los desplazamientos.

1.1 Unidades Funcionales

El territorio se organiza en Unidades Funcionales (UF), o "barrios urbanísticos", capaces de operar de manera autónoma pero plenamente integradas en la ciudad. Cada UF debe disponer de una adecuada combinación de usos, servicios, equipamientos y espacios públicos, constituyendo la escala básica para implementar políticas urbanas, sociales y de movilidad sostenible. La proximidad a corredores verdes y nodos de transporte asegura que los desplazamientos cotidianos sean más eficientes, seguros y respetuosos con el medio ambiente.

1.2 Corazones urbanos

Dentro de cada Unidad Funcional se identifican los "corazones de barrio", centros de actividad situados en enclaves existentes o en áreas con vocación urbana, donde se concentran comercio, servicios, empleo y espacios públicos. Estos nodos acercan dichas prestaciones a la residencia, reducen

desplazamientos motorizados, fortalecen la economía local y refuerzan la identidad urbana. Su integración con ejes verdes, ejes de barrio y transporte público cercano los convierte en focos de conexión y accesibilidad para toda la Unidad Funcional.

1.3 Cultura, tradiciones y cohesión social

En el modelo policéntrico, la cultura, las fiestas populares y las tradiciones locales son fundamentales para la cohesión social y la activación de los barrios. El PGE reconoce su papel como motores de identidad, participación y encuentro ciudadano, y promueve que cada Unidad Funcional disponga de espacios para la vida cultural y comunitaria, incluyendo locales para asociaciones, sedes festeras, talleres, centros cívicos y plazas públicas para actos festivos. Estas dotaciones refuerzan los vínculos sociales, fomentan el sentido de pertenencia y contribuyen a barrios más cohesionados, activos y comprometidos, integrando la dimensión cultural como un componente clave de la planificación urbana.

La planificación de estos espacios y dotaciones incorporará criterios de perspectiva de género, garantizando entornos seguros, accesibles e inclusivos, que respondan a la diversidad de usos cotidianos y favorezcan la igualdad en el acceso y disfrute de la ciudad.

1.4 Planes de Barrio como instrumento operativo

Para asegurar la implementación efectiva del modelo policéntrico, cada Unidad Funcional deberá desarrollarse mediante un Plan de Barrio, que actúa como instrumento operativo para trasladar los objetivos estratégicos del PGE a la vida cotidiana de los barrios, garantizando intervenciones coordinadas, integrales y adaptadas a cada contexto.

Aunque no son instrumentos urbanísticos, los Planes de Barrio podrán proponer modificaciones de la ordenación vigente. Se conciben como herramientas ejecutivas y programáticas para activar, coordinar y priorizar actuaciones públicas y privadas, abordando de manera integrada dimensiones urbanas, sociales, ambientales, económicas y de gobernanza. Su objetivo fundamental es generar mejoras tangibles en la calidad de vida, la cohesión social y la sostenibilidad urbana de cada Unidad Funcional.

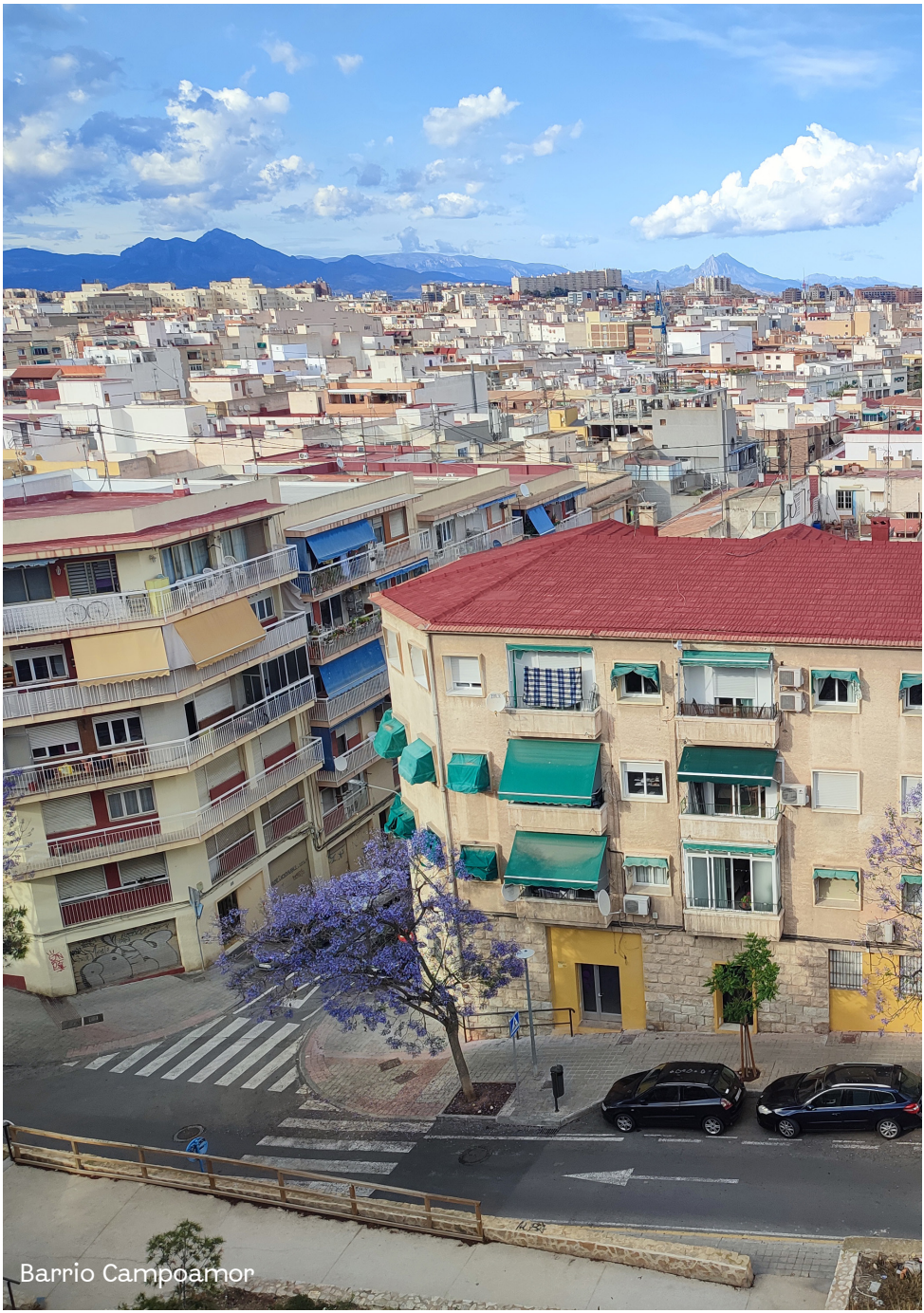
Estos planes deberán estructuran mediante un análisis en tres escalas complementarias:

- Escala del barrio: intervenciones sobre espacio público, movilidad de proximidad, equipamientos, servicios, comercio local y cohesión social.

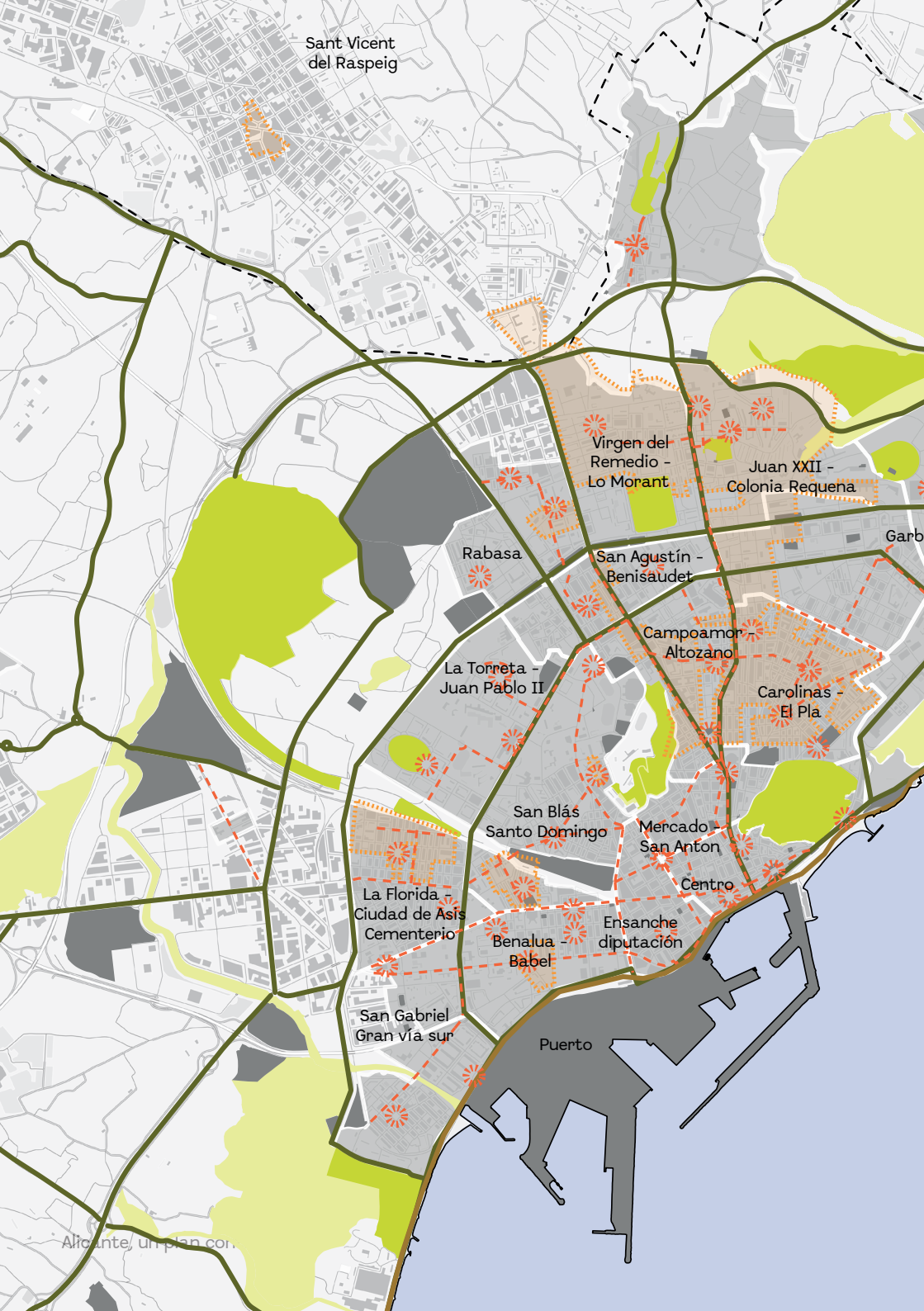
- Escala urbana: integración del barrio en la ciudad, conectividad con otras Unidades Funcionales, relación con centralidades y vinculación con redes de movilidad e infraestructura verde.
- Escala territorial: coordinación con grandes sistemas urbanos, corredores verdes, infraestructuras suprabarriales y estrategias de resiliencia climática.

Además, los Planes de Barrio deben tener carácter participativo, incorporando de manera estructurada a la ciudadanía, asociaciones vecinales, agentes sociales y económicos, y servicios municipales. Esta participación permite aprovechar el conocimiento cotidiano del territorio, reforzar el sentido de pertenencia, mejorar la calidad de las decisiones y garantizar corresponsabilidad en la ejecución de las actuaciones.

De esta manera, los Planes de Barrio constituyen el vínculo operativo entre las estrategias del PGE y la vida diaria de los barrios, asegurando que el modelo policéntrico se traduzca en mejoras concretas de habitabilidad, cohesión social y sostenibilidad urbana.



Barrio Campoamor


Sant Vicent
del Raspeig
Virgen del
Remedio -
Lo Morant
Juan XXII -
Colonia Requena
Garb
Rabasa
San Agustín -
Benisaudet
Campoamor -
Altozano
La Torreta -
Juan Pablo II
Carolinas -
El Pla
San Blás
Santo Domingo
Mercado -
San Anton
Centro
La Florida -
Ciudad de Asís
Cementerio
Benalua -
Babel
Ensanche
diputación
San Gabriel
Gran vía sur
Puerto

Modelo urbano policéntrico

- Unidades funcionales
- Parques
- Patrimonio natural catalogado
- Dotaciones

- Nodos de centralidad
- Zonas EUS
- Ejes de barrio
- Vías verdes estructurantes
- Vía litoral

2. Identificación de entornos vulnerables

La regeneración urbana requiere priorizar aquellos ámbitos donde se concentran mayores déficits físicos, sociales y ambientales. En este sentido, el PGE incorpora la identificación de entornos sensibles como una herramienta estratégica para orientar la intervención pública, optimizar recursos y garantizar una actuación equitativa sobre el territorio.

Se consideran entornos sensibles aquellos ámbitos de la ciudad consolidada que presentan desequilibrios significativos en aspectos como la calidad urbana, las condiciones socioeconómicas, el acceso a servicios y equipamientos, el estado de la edificación o la calidad ambiental. Estos entornos no responden a una única problemática, sino a la superposición de factores que generan situaciones de fragilidad urbana y requieren intervenciones integrales.

La identificación de estos ámbitos no tiene un carácter exclusivamente diagnóstico, sino que constituye un instrumento operativo que permite establecer prioridades de actuación. El PGE determina que estos espacios tendrán carácter preferente en la implementación de políticas de regeneración urbana, que se desarrollarán mediante actuaciones coordinadas orientadas a la rehabilitación edificatoria y la mejora de la eficiencia energética del parque residencial, la reurbanización Sdel espacio público y la incorporación de zonas verdes, el refuerzo de los equipamientos y servicios de proximidad, la mejora de la accesibilidad y la movilidad sostenible, así como el impulso de programas sociales, económicos y comunitarios.

Estas intervenciones se articularán principalmente a través de los Planes de Barrio, que permitirán adaptar las actuaciones a las características específicas de cada ámbito y abordar de manera integrada las distintas dimensiones de la regeneración urbana.

La delimitación inicial de los entornos sensibles se basa en los ámbitos identificados en el "Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana". No obstante, será necesario un análisis más detallado a escala local, que permita concretar con mayor precisión tanto los ámbitos de intervención como las estrategias específicas a aplicar en cada caso.

Para garantizar la eficacia de estas políticas, se promoverá la coordinación entre administraciones y la colaboración público-privada, así como el acceso a programas de financiación específicos, incluidos los fondos europeos vinculados a la regeneración urbana y la transición ecológica, facilitando la implementación simultánea de actuaciones desde distintos ámbitos de intervención.

3. Regulación equilibrada del turismo

El turismo constituye un sector estratégico para la economía de Alicante, pero su desarrollo debe gestionarse de manera responsable para evitar desequilibrios en la ciudad consolidada y garantizar la calidad de vida de los residentes. El PGE establece un marco estructural que orienta la actividad turística, asegurando la preservación de la función residencial, el acceso a la vivienda y el equilibrio funcional de los barrios.

Alicante apuesta por una ciudad de proximidad y policéntrica, compacta y de escala humana, donde las necesidades cotidianas puedan satisfacerse a pie o en bicicleta. En este contexto, el turismo se concibe como un uso complementario, integrado en la vida urbana, que refuerza centralidades de barrio, fomenta la diversidad funcional y la movilidad sostenible, sin desplazar la población residente ni distorsionar la economía local ni generar conflictos de convivencia. Para ello, el PGE fijará los principios y límites generales que orientarán su regulación pormenorizada, basados en:

- Turismo complementario: concebido como uso compatible, reforzando centralidades de barrio, diversidad funcional y movilidad sostenible.
- Distribución equilibrada: implantación territorial que garantice vivienda, espacio público y servicios, evitando la saturación de los barrios.
- Protección del uso residencial: prioridad a la permanencia de la población residente y prevención de sustitución masiva por alojamiento turístico.
- Diversificación turística: impulso de turismo cultural, gastronómico y de negocios, promoviendo alojamiento regulado de calidad y reduciendo la presión en zonas centrales.
- Adaptación a cada barrio: integración de la regulación con las características urbanas, sociales y ambientales de cada barrio, fomentando la participación ciudadana mediante los Planes de Barrio.

En los barrios con mayor presión, especialmente el casco histórico, se implementarán medidas para recuperar el equilibrio residencial y funcional, incentivando nuevas formas de habitar vinculadas a población joven, estudiantes o profesionales temporales, manteniendo la actividad económica, cultural y social sin comprometer la convivencia.

Este enfoque prioriza un turismo sostenible y de calidad, que genere empleo estable y diversificado, preserve la vida de barrio y refuerce la identidad urbana. En esta línea, el ayuntamiento ya está trabajando en una modificación del planeamiento para regular el turismo conforme a estos principios. El objetivo es atraer visitantes sin superar la capacidad del territorio ni desplazar a los residentes, asegurando que puedan continuar accediendo a la vivienda, al trabajo y a los servicios públicos en condiciones adecuadas.

4. Revitalización de Núcleos Históricos

Los núcleos históricos constituyen un patrimonio cultural, arquitectónico y social fundamental, y al mismo tiempo son espacios clave para la vida urbana cotidiana. Su conservación implica no solo proteger edificios y monumentos, sino también garantizar habitabilidad, funcionalidad y cohesión social.

Muchos de los instrumentos de planeamiento actualmente vigentes que ordenan estos ámbitos han quedado obsoletos, por lo que el PGE establece la necesidad de su ordenación pormenorizada mediante Planes Especiales, actualizados o unificados cuando los núcleos presenten continuidad física o funcional. Esto permite asegurar una visión coherente e integrada, optimizar la gestión urbanística y reforzar la protección y valorización conjunta de estos espacios singulares.

Entre los núcleos históricos del consolidado se incluyen:

- Barrio de San Antón, Casco Antiguo y Raval Roig
- Santa Faz

El PGE plantea un enfoque integral de revitalización, orientado a recuperar la actividad urbana y fortalecer la identidad de estos espacios, combinando la conservación patrimonial con la modernización de servicios y dotaciones. Entre las estrategias principales destacan:

- Rehabilitación del patrimonio edificado, fomentando la eficiencia energética y la adaptación a usos contemporáneos sin comprometer su valor histórico.
- Mejora del espacio público, interviniendo sobre calles, plazas y entornos abiertos para favorecer la accesibilidad, el confort térmico y la calidad ambiental.
- Promoción de usos mixtos, integrando residencia, comercio, servicios, cultura y ocio, evitando la homogeneización funcional.
- Movilidad sostenible, priorizando el tránsito peatonal y ciclista, conectando con transporte público y reduciendo progresivamente el tráfico motorizado en el interior de los núcleos.
- Control de la actividad turística, garantizando que su presencia sea compatible con la vida residencial y el equilibrio funcional de los barrios.

En conjunto, la revitalización de los núcleos históricos busca generar barrios patrimoniales vivos y habitables, donde historia, cultura, turismo y vida cotidiana convivan de manera armónica.

Santa Faz
Barrio de
San Anton
Casco
Antiguo
Raval Roig

5. Operaciones de Regeneración Estructural (ORE)

Los tejidos urbanos centrales y del sur del municipio se caracterizan por una elevada densidad edificatoria, una fuerte consolidación y una limitada disponibilidad de espacios libres, lo que dificulta la realización de intervenciones convencionales de regeneración. Se trata de ámbitos con un alto grado de envejecimiento físico y funcional, donde las posibilidades de transformación directa sobre el tejido existente son reducidas.

Sin embargo, la presencia de grandes vacíos urbanos, suelos infrautilizados y espacios ocupados por infraestructuras obsoletas o incompatibles constituye una oportunidad estratégica para abordar operaciones de mayor escala capaces de generar un impacto estructural sobre la ciudad.

En este contexto, el PGE identifica y prioriza las Operaciones de Regeneración Estructural (ORE) como actuaciones clave de escala urbana, orientadas a transformar piezas estratégicas del territorio con capacidad para activar procesos de regeneración en su entorno. Estas operaciones se conciben como proyectos de ciudad, con un alto nivel de ambición urbana, capaces de reconfigurar la estructura urbana, mejorar la conectividad y generar nuevas centralidades.

Las ORE permitirán, entre otros objetivos:

- Recomponer tejidos urbanos fragmentados y mejorar la continuidad de la malla urbana.
- Eliminar barreras físicas y funcionales.
- Generar nuevo parque de vivienda, incluyendo una proporción significativa de vivienda protegida que garantice el acceso a la vivienda y contribuya a la cohesión social.
- Incorporar dotaciones públicas y espacios libres de escala urbana.
- Activar nuevas centralidades con capacidad de atracción y dinamización.

Dada su complejidad y carácter estratégico, estas actuaciones se desarrollarán mediante Planes Especiales de Ordenación Pormenorizada (PEOP), estableciendo el PGE las directrices, magnitudes y criterios generales de intervención.

Entre las principales operaciones identificadas destacan:

ORE-1 "Parque Central"

Este ámbito, ya contemplado en el planeamiento vigente, se integra plenamente en el PGE. Su desarrollo permitirá la creación de un gran parque urbano de al menos 150.000 m^2, concebido como pieza clave de la infraestructura verde de la ciudad. El parque facilitará la conexión entre el centro urbano y el entorno periurbano, integrando la actual estación de ferrocarril en un nuevo nodo intermodal de referencia, capaz de reorganizar la movilidad urbana y metropolitana.

El ámbito ocupa aproximadamente 37 ha, más la pieza dotacional vinculada a la estación de RENFE, y tiene un potencial para 1.400 nuevas viviendas, de las cuales al menos el 40% serán de protección.

ORE-2 "Sangueta"

Situado junto a la fachada litoral, este ámbito presenta un alto potencial de transformación. Su regeneración permitirá recuperar espacios estratégicos actualmente infrautilizados, en un entorno de alta fragilidad paisajística, entre dos hitos urbanos relevantes: el Castillo de Santa Bárbara y la Serra Grossa, coexistiendo con preexistencias de viviendas.

Se propone un desarrollo donde predomine edificabilidad vinculada a la actividad económica, complementada con aproximadamente 200 nuevas viviendas. Se evaluará la preservación de los bloques existentes, y se plantea una amplia zona verde orientada al mar, con dotaciones deportivas y un depósito anti-DSU. Además, se estudiará la reorganización de infraestructuras y viarios perimetrales para mejorar la permeabilidad y la conexión urbana.

ORE-3 "Parque del Mar"

Esta operación tiene como objetivo reforzar la continuidad del sistema de espacios libres y la conexión entre distintos tejidos urbanos, consolidando un gran eje ambiental y urbano con capacidad estructurante.

Se creará el Parque del Mar, que funcionará también como acumulador de agua y generará nuevas dotaciones en el entorno de la antigua estación de Benalúa, junto con aproximadamente 400 nuevas viviendas y espacios destinados a usos terciarios y servicios.

En su conjunto, las ORE se conciben como intervenciones de excelencia urbana, capaces de actuar como catalizadores de la transformación de la ciudad consolidada, impulsando procesos de regeneración a escala amplia y contribuyendo a redefinir la estructura urbana de Alicante.

6. Creación de nuevos barrios mediante Operaciones de Transformación Estructural (OTE)

El modelo urbano propuesto por el PGE plantea la necesidad de avanzar hacia un mayor equilibrio territorial, corrigiendo las dinámicas de crecimiento que han concentrado el desarrollo urbano en determinadas áreas del municipio. En este sentido, las zonas sur y oeste se identifican como ámbitos prioritarios para la generación de nuevos tejidos urbanos.

Las Operaciones de Transformación Estructural (OTE) se conciben como instrumentos clave para la creación de nuevos barrios sobre suelos actualmente ocupados por usos industriales en proceso de obsolescencia o pérdida de funcionalidad. Estas operaciones permiten aprovechar la posición estratégica de estos ámbitos para impulsar procesos de renovación urbana y reequilibrio territorial.

A diferencia de las ORE, centradas en grandes vacíos urbanos, las OTE actúan sobre tejidos ya ocupados, lo que exige un enfoque progresivo, flexible y adaptado a la realidad existente. Su objetivo es transformar estos espacios en nuevos barrios mixtos, integrando usos residenciales, terciarios y productivos compatibles, y generando nuevas centralidades urbanas. Estas operaciones permitirán:

- Reequilibrar la distribución territorial de población y actividades.
- Generar nuevos desarrollos residenciales integrados en la ciudad existente.
- Activar procesos de regeneración en tejidos colindantes.
- Introducir diversidad funcional y económica.
- Crear nuevas centralidades urbanas en áreas actualmente deficitarias.

Se fomentará igualmente la incorporación de vivienda protegida y asequible, asegurando una oferta residencial diversa que facilite el acceso a la vivienda a distintos grupos sociales y contribuya al equilibrio territorial.

La ordenación de estos ámbitos se realizará mediante Planes de Reforma Interior (PRI), que se desarrollarán principalmente a través de actuaciones aisladas, permitiendo una transformación gradual y evitando procesos bruscos de sustitución del tejido urbano.

Durante el proceso de transición, el planeamiento establecerá condiciones de flexibilidad que permitan la continuidad de los usos existentes, siempre que sean compatibles con los objetivos de transformación, favoreciendo así una evolución progresiva, evitando la degradación de los ámbitos y garantizando su activación durante todo el proceso.

El PGE identifica como principales operaciones:

OTE-1 "Florida-Babel"
Florida-Babel se ubica en un ámbito estratégico para la reconversión urbana, situado entre la Vía Parque y el nuevo eje articulador propuesto por el PGE. Esta posición le otorga un alto potencial para configurarse como una centralidad capaz de integrar y cohesionar los barrios colindantes. Actualmente, el área presenta fragmentación significativa derivada del trazado ferroviario en trinchera, que actúa como barrera física y funcional, dificultando la articulación del tejido urbano y contribuyendo a su obsolescencia.

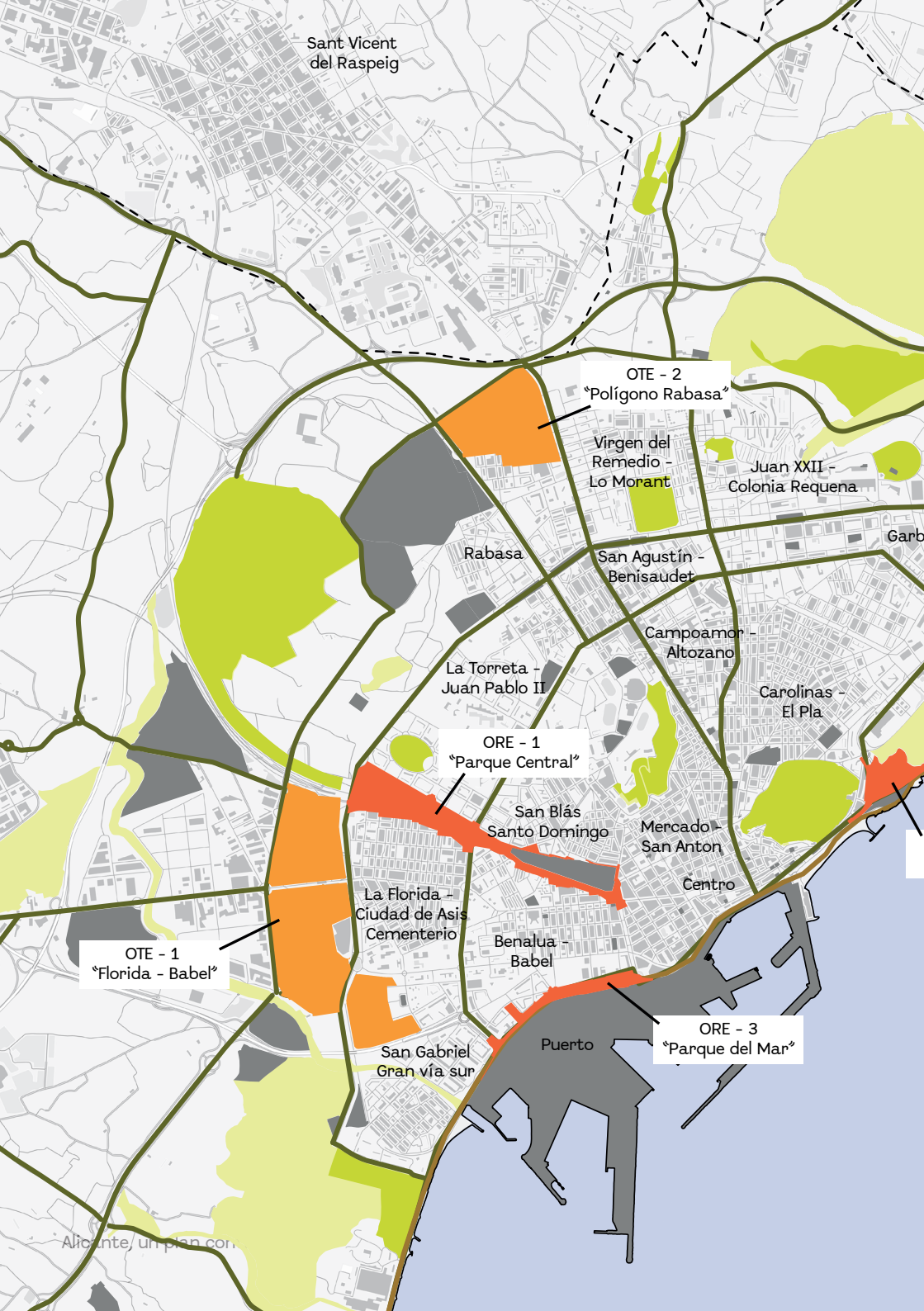
El soterramiento de esta infraestructura permitirá crear un nuevo eje verde que estructure el ámbito como un espacio continuo, accesible y cualificado, conectando directamente estos desarrollos con el frente litoral. Esta intervención refuerza su papel estratégico en la regeneración urbana, promoviendo la integración territorial, la mejora ambiental y la creación de un entorno residencial mixto y de alta calidad.

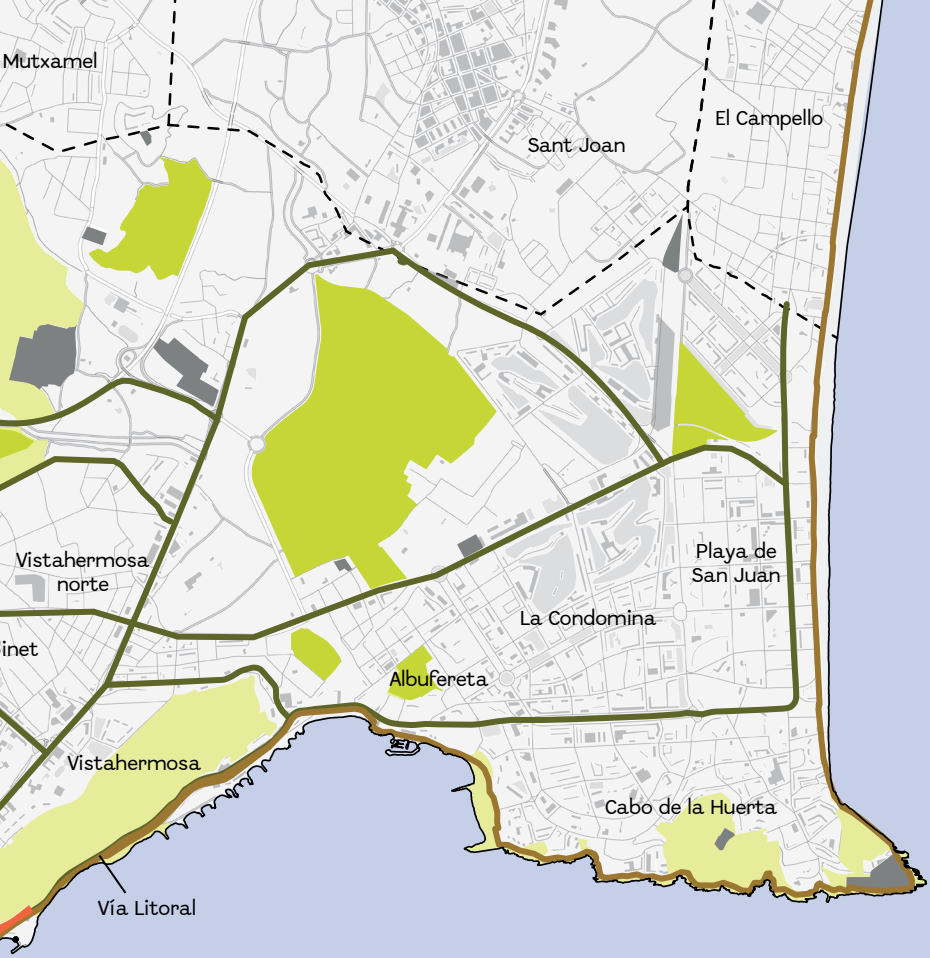
Con una superficie de 98 ha, se plantea un desarrollo de densidad alta con capacidad para unas 8.600 viviendas, complementado con espacios públicos, dotaciones, servicios y conexiones que fomenten la cohesión urbana y la funcionalidad de la zona.

OTE-2 "Polígono Rabasa"
El Polígono Rabasa, actualmente con accesos limitados y parcialmente rodeado por tejidos residenciales y mixtos en expansión, ha dejado de ser un área adecuada para actividades industriales tradicionales. Esta situación ha impulsado una transición espontánea hacia usos más compatibles con el entorno urbano, especialmente actividades terciarias, que el planeamiento debe reconocer y ordenar.

Su proximidad al entorno universitario y al parque científico-tecnológico refuerza su carácter estratégico, ofreciendo una oportunidad para reconvertir el ámbito hacia un modelo urbano mixto. La transformación a uso predominantemente residencial permitirá incorporar nueva vivienda, especialmente para estudiantes, investigadores y profesionales, reforzando el ecosistema productivo, tecnológico y universitario del entorno.

Con 41 ha, se plantea un desarrollo de alta densidad con capacidad para unas 3.700 viviendas, con servicios, espacios abiertos y conexiones que refuercen la integración urbana y consoliden una centralidad emergente vinculada al conocimiento, la innovación y la actividad económica.


Sant Vicent
del Raspeig
OTE - 2
"Polígono Rabasa"
Virgen del
Remedio -
Lo Morant
Juan XXII -
Colonia Requena
Garb
Rabasa
San Agustín -
Benisaudet
Campoamor -
Altozano
La Torreta -
Juan Pablo II
Carolinas -
El Pla
ORE - 1
"Parque Central"
San Blás
Santo Domingo
Mercado -
San Anton
Centro
La Florida -
Ciudad de Asis
Cementerio
Benalua -
Babel
OTE - 1
"Florida - Babel"
ORE - 3
"Parque del Mar"
Puerto
San Gabriel
Gran vía sur



ORE - 2
"Sangueta"

Operaciones urbanísticas previstas

- Operaciones de regeneración estructural
- Operaciones de transformación estructural
- Parques
- Patrimonio natural catalogado
- Dotaciones

- Vías verdes estructurantes
- Vía litoral

Partidas Rurales: un modelo territorial integrador

Alicante cuenta con un territorio complejo, conformado por núcleos rurales históricos, pedanías y asentamientos dispersos que, aunque muchos no surgieron de procesos urbanísticos planificados, forman parte consolidada del municipio. Este mosaico combina núcleos tradicionales de alto valor patrimonial con áreas residenciales consolidadas, generando un territorio diverso que requiere una ordenación coherente y estrategias adaptadas a cada contexto.

El PGE reconoce la importancia de estos asentamientos, integrándolos en una visión equilibrada del territorio y promoviendo su sostenibilidad, sin renunciar al modelo de ciudad compacta como horizonte estratégico.

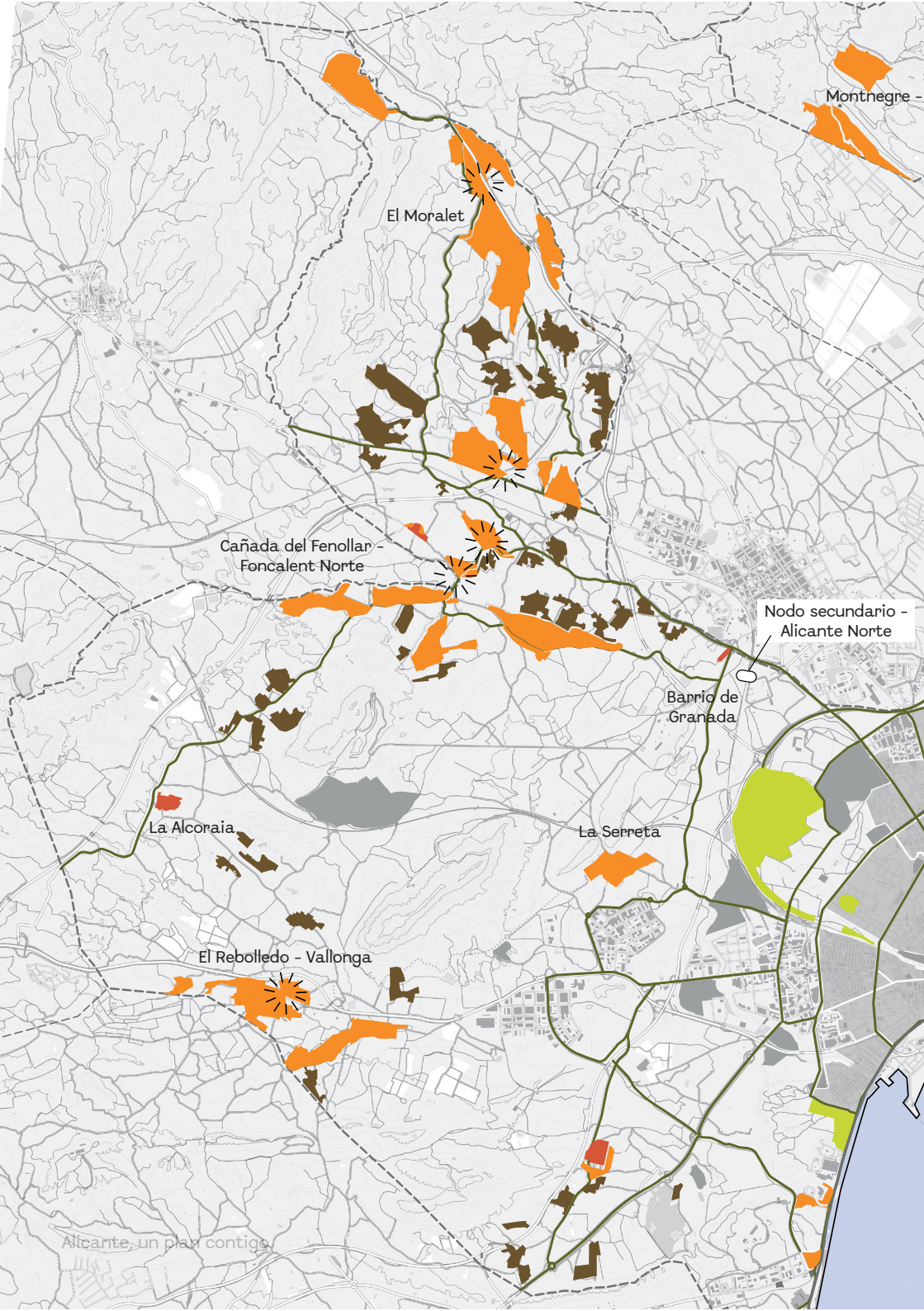
En el entorno rural alicantino se identifican tres grandes tipologías:

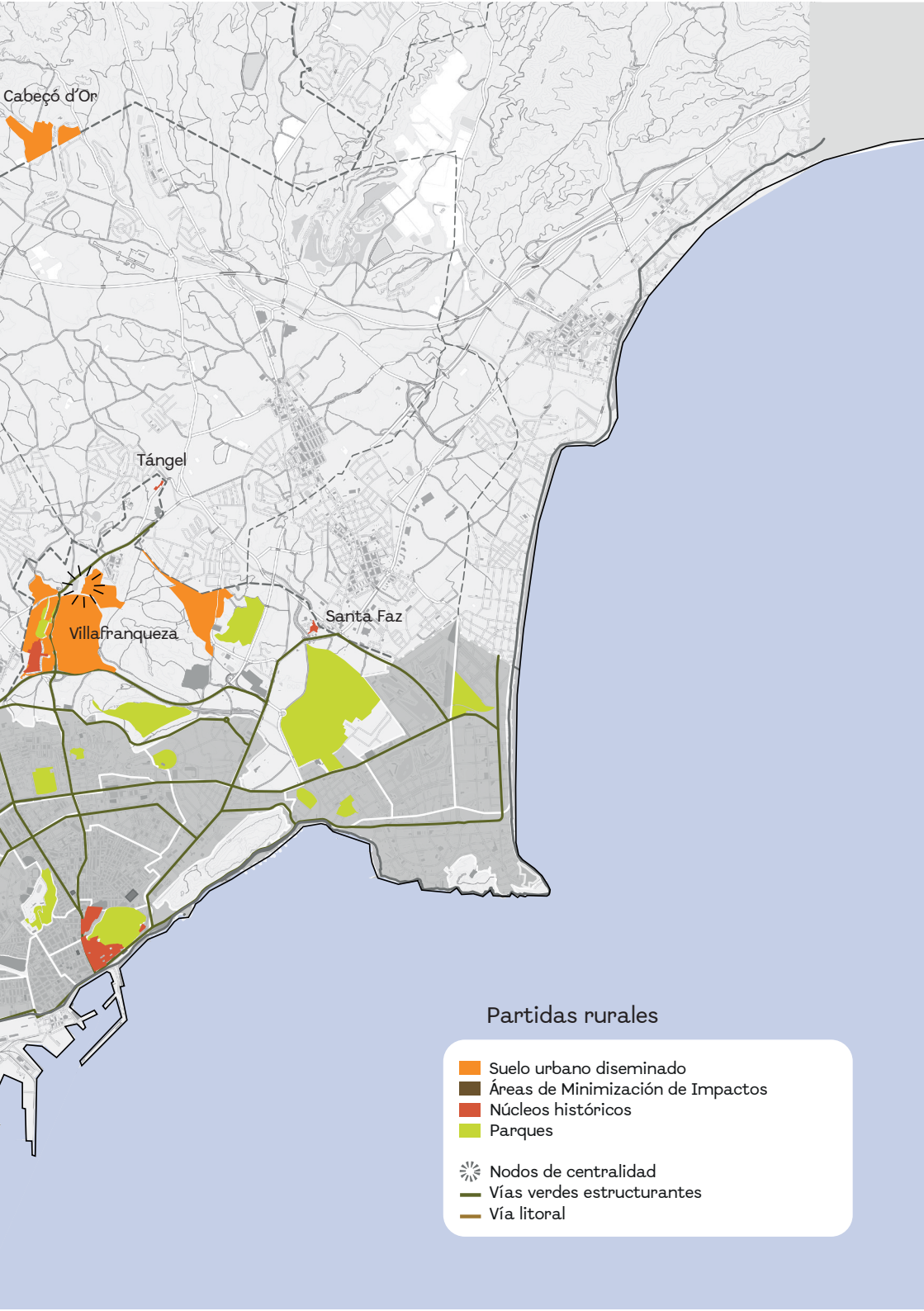
- Núcleos en suelo urbano consolidado, orientados a evolucionar hacia modelos de primera residencia, favoreciendo densificación equilibrada y la viabilidad de servicios y equipamientos.
- Asentamientos en suelo no urbanizable, cuya regularización se abordará mediante estrategias de minimización de impacto territorial, mejorando la habitabilidad sin comprometer los valores del entorno.
- Núcleos Históricos Tradicionales (NHT), de pequeño tamaño pero alto valor cultural y paisajístico, que requieren preservación, rehabilitación y puesta en valor.

Se hace una mención especial a los sectores APD-16, APD-17, APD-18 y APD-19, definidos por el PGMO de 1987 como ámbitos destinados a la expansión de los entornos diseminados. Tras casi cuarenta años sin desarrollo ni urbanización, estos terrenos han sido ocupados de forma irregular, generando asentamientos sin estructura urbana ni dotaciones adecuadas. El PGE propone su reversión a suelo no urbanizable común, lo que permitirá regularizar estas formaciones mediante estrategias de minimización de impacto territorial.

En este contexto, el PGE establece estrategias para organizar, conectar y revitalizar las partidas rurales, agrupadas en cinco ámbitos prioritarios: estrategias comunes para el diseminado; específicas para núcleos en suelo urbano consolidado; para núcleos históricos del diseminado; para suelo no urbanizable; y estrategias para reforzar el papel activo del territorio rural.

Partida rural La Alcoraya


Montnegre -
El Moralet
Cañada del Fenollar -
Foncalent Norte
Nodo secundario -
Alicante Norte
Barrio de
Granada
La Alcoraia
La Serreta
El Rebolledo - Vallonga


Cabeçó d'Or
Tángel
Villafranqueza
Santa Faz
Partidas rurales
Suelo urbano diseminado
Áreas de Minimización de Impactos
Núcleos históricos
Parques
Nodos de centralidad
Vías verdes estructurantes
Vía litoral

Líneas estratégicas en las partidas rurales

1. Estrategias comunes para el diseminado

Con el objetivo de reforzar la integración territorial y elevar la calidad de vida en el conjunto del entorno diseminado, el PGE define una serie de actuaciones de carácter transversal dirigidas a todos los núcleos y asentamientos rurales:

- Mejora de la accesibilidad y la conectividad, mediante la definición de ejes estructurantes que articulen los distintos núcleos entre sí y con la ciudad, asegurando su adecuada conexión con el nodo secundario de movilidad Alicante-Norte, concebido como intercambiador y dotado de un aparcamiento disuasorio de escala metropolitana.
- Configuración de nodos de actividad, orientados a concentrar servicios, equipamientos y oportunidades (sanitarias, educativas, comerciales, laborales y culturales), reduciendo la necesidad de desplazamientos y favoreciendo la cohesión social.
- Integración paisajística y ambiental, a través de actuaciones de renaturalización, empleo de materiales coherentes con el entorno, recuperación del patrimonio rural y mejora del tratamiento de los bordes, con el fin de minimizar el impacto visual y reforzar la identidad territorial.

2. Estrategias específicas para núcleos en suelo urbano consolidado

En los núcleos en suelo urbano consolidado, se plantean medidas adaptadas a su realidad particular:

- Densificación equilibrada, mediante flexibilización de parcela mínima, aumento de edificabilidad o introducción puntual de vivienda colectiva de baja altura, siempre integrada en el entorno.
- Compromisos de propietarios, para mejorar la calidad ambiental y contribuir a las infraestructuras comunes.
- Reordenación de la red viaria interna, orientada a optimizar eficiencia, reducir costes de mantenimiento y garantizar accesibilidad y seguridad.

3. Estrategias para núcleos históricos del diseminado

En núcleos como Santa Faz, Tángel, El Bacarot, La Alcoraya, Verdegas, Barrio de Granada y Villafranqueza, el PGE prevé la redacción de Planes Especiales orientados a la rehabilitación del patrimonio, la mejora del espacio público y la puesta en valor de su identidad, impulsando también un turismo de calidad vinculado a la cultura y el paisaje. La isla de Nueva Tabarca contará con un plan especial diferenciado para proteger su conjunto histórico y ambiental.

4. Estrategias para suelo no urbanizable

En los ámbitos de suelo no urbanizable se desarrollarán Planes Especiales de Minimización de Impacto Territorial (PEMIT) que mejoren seguridad, salubridad y funcionalidad, estableciendo servicios mínimos compatibles con la condición rural y criterios específicos para zonas con riesgo de inundación, en estricto cumplimiento del PATRICOVA.

5. Refuerzo del papel activo del territorio rural

El PGE entiende las partidas rurales como una oportunidad para fortalecer la integración ecológica y productiva: integración en la infraestructura verde mediante conectividad ecológica y corredores de biodiversidad; impulso a la agricultura ecológica, huertos periurbanos y producción local; desarrollo de un turismo rural de proximidad que valore paisaje, caminos y patrimonio cultural; y promoción de la transición energética mediante comunidades energéticas rurales que favorezcan autoconsumo, reduzcan la dependencia energética y refuercen la cohesión social.

En conjunto, el PGE plantea una visión integradora, sostenible y equilibrada, reconociendo la diversidad del territorio como un valor y una fortaleza, y apostando por un modelo respetuoso con los valores rurales, patrimoniales y paisajísticos que definen su identidad.

Entornos consolidados de actividad productiva

Los entornos consolidados de actividad productiva, principalmente polígonos industriales desarrollados a lo largo de distintas etapas del crecimiento urbano, constituyen piezas clave dentro del sistema económico municipal. Sin embargo, muchos de estos ámbitos presentan limitaciones derivadas de su carácter monofuncional, su escasa integración con los tejidos urbanos colindantes, así como déficits en la calidad urbana y dificultades de accesibilidad y movilidad.

En este contexto, el PGE plantea su transformación progresiva para consolidarlos como espacios integrados, competitivos y adaptables, superando su condición de enclaves aislados y reforzando su papel estratégico dentro del modelo urbano y territorial.

Dentro de estos entornos consolidados se identifican dos ámbitos de transformación prioritarios: el Barrio del Cementerio, donde se propone una actuación transformadora hacia un tejido productivo flexible y respetuoso con los residentes actuales; y el entorno industrial de Garrachico, cuyo objetivo es evolucionar hacia un modelo de actividad económica más terciaria, diversificado y adaptado a las nuevas dinámicas urbanas.

El dossier dedicado a la Actividad Económica concreta líneas estratégicas para la mejora y activación de los entornos industriales existentes, buscando consolidar un modelo de espacios productivos más cualificados, accesibles e integrados, capaces de adaptarse a nuevas dinámicas económicas.

Sistema de indicadores urbanos

El PGE establece la necesidad de implementar un sistema de indicadores urbanos como herramienta clave para el seguimiento, la evaluación y la detección de conflictos o áreas de actuación prioritaria en la ciudad consolidada. Este sistema permite medir de manera objetiva la efectividad de las políticas de regeneración, identificar desequilibrios territoriales y orientar ajustes futuros de forma ágil y coordinada. Los indicadores reflejarán dimensiones físicas, funcionales, ambientales, sociales y económicas, evaluando la habitabilidad, la cohesión social, la sostenibilidad y la resiliencia de cada ámbito urbano. Para ello, se proponen posibles indicadores diferenciados según el contexto:

1. Barrios del núcleo consolidado

Este conjunto se centra en áreas residenciales densas, con tejido urbano estructurado, donde la calidad del espacio público y la cohesión social son prioritarias:

- Disponibilidad y acceso a la vivienda: porcentaje de vivienda ocupada por residentes permanentes, número de viviendas vacías, diversidad de tipologías residenciales, evolución de precios de alquiler y venta, así como la proporción de vivienda protegida y su distribución territorial.
- Uso y calidad del espacio público: superficie de espacios libres por habitante, proporción de espacio público frente a edificado, accesibilidad peatonal, conectividad de calles y plazas, superficie arbolada y mobiliario urbano.
- Movilidad y transporte: proporción de desplazamientos a pie, en bicicleta o transporte público, accesibilidad a nodos de transporte, congestión vehicular y conectividad con ejes de movilidad sostenible.
- Actividad económica y social: presencia de comercios y servicios de proximidad, dinamismo cultural y comunitario, participación ciudadana y diversidad funcional de barrios.
- Sostenibilidad ambiental: eficiencia energética de edificios, reducción de emisiones, calidad del aire, temperatura urbana, gestión de residuos y eficiencia hídrica.
- Presión turística: número de alojamientos turísticos por barrio, ratios de turistas por residente, concentración de visitantes en áreas sensibles (casco histórico y barrios centrales).

2. Tejidos consolidados del diseminado

Los asentamientos rurales y dispersos requieren indicadores que midan la conectividad, la integración territorial y la sostenibilidad de su infraestructura:

- Acceso a la vivienda y regularización: porcentaje de viviendas regularizadas, número de viviendas irregulares, calidad de la edificación y diversidad tipológica.
- Conectividad y transporte: acceso a ejes principales, transporte público disponible, distancia a servicios básicos y nodos urbanos, y conectividad entre núcleos diseminados.
- Espacio público y medio ambiente: superficie de espacios verdes, infraestructuras de recreo y culturales, integración paisajística, conectividad ecológica y corredores verdes.
- Servicios y equipamientos: disponibilidad de dotaciones y servicios, eficiencia energética y acceso a agua y saneamiento.
- Actividad productiva y económica: presencia de agricultura ecológica, huertos periurbanos, iniciativas de economía local y sostenibilidad agroalimentaria.
- Gestión de riesgos y resiliencia: planificación de mitigación y capacidad de respuesta comunitaria.

3. Entornos consolidados de actividad productiva

Estos ámbitos industriales y productivos requieren indicadores centrados en competitividad, integración urbana y adaptabilidad a nuevas funciones económicas:

- Movilidad y conectividad: accesibilidad a nodos de transporte metropolitano, eficiencia de accesos viarios, transporte público para trabajadores, red peatonal y ciclista.
- Transformación urbana y ambiental: mejora de ejes principales, creación de zonas de transición, renaturalización de espacios, drenaje sostenible, arbolado, imagen urbana y confort ambiental.
- Dotación de servicios y equipamientos: servicios y dotaciones para trabajadores.
- Desempeño económico: ocupación de parcelas, dinamismo de empresas, generación de empleo, innovación tecnológica y nivel de inversión en rehabilitación o mejora de infraestructuras.

En conjunto, este sistema de indicadores urbanos permite priorizar intervenciones, detectar zonas vulnerables, evaluar la eficacia de planes de barrio, operaciones de regeneración y medidas de transición económica o ambiental. La información obtenida facilita la toma de decisiones basada en evidencia, promoviendo barrios más equilibrados, sostenibles y cohesionados, tejidos rurales integrados y entornos productivos competitivos y adaptables, asegurando que las políticas del PGE se traduzcan en mejoras concretas y medibles para todos los contextos urbanos del municipio.

Conclusiones

El Plan General Estructural define un marco de intervención orientado a transformar la ciudad consolidada desde una lógica de equilibrio, adaptación y mejora continua. Se apuesta por actuar sobre lo existente, reconociendo su complejidad y su potencial como base para un desarrollo urbano más sostenible.

El modelo propuesto articula una ciudad más cohesionada a través de una estructura policéntrica, en la que los barrios adquieren un papel protagonista como unidades funcionales completas, capaces de concentrar vida urbana, servicios y actividad económica. Esta organización permite avanzar hacia una ciudad de proximidad, reduciendo desplazamientos innecesarios y mejorando la calidad de vida cotidiana.

La regeneración urbana se plantea desde una perspectiva integral, combinando la mejora del espacio público, la rehabilitación del parque edificado, la incorporación de infraestructura verde y la activación económica y social. En este proceso, la vivienda adquiere un papel central, tanto en la mejora de las condiciones del parque existente como en la generación de nueva oferta residencial diversa y accesible, incluyendo vivienda protegida, que contribuya a garantizar el derecho a la ciudad.

Las Operaciones de Regeneración y Transformación Estructural, junto con los Planes de Barrio, se configuran como instrumentos clave para intervenir a distintas escalas, desde la transformación de grandes piezas urbanas hasta la mejora del entorno cotidiano. Este enfoque permite combinar actuaciones estratégicas con intervenciones de proximidad, asegurando una implementación flexible, progresiva y adaptada a cada contexto.

Asimismo, la integración de criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética, perspectiva de género y cohesión social refuerza la capacidad del modelo para dar respuesta a los retos contemporáneos, avanzando hacia entornos urbanos más inclusivos, resilientes y habitables.

El sistema de indicadores urbanos permitirá evaluar de forma continua la evolución de la ciudad, facilitando la toma de decisiones basada en evidencia y la adaptación de las políticas públicas a las necesidades reales del territorio.

En conjunto, el PGE establece las bases para una transformación urbana equilibrada, que corrige desigualdades, potencia oportunidades y fortalece la identidad de los distintos ámbitos del territorio alicantino.